

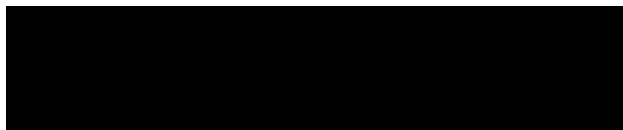
# **TRIBUNALE DI GELA**

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N 50/2021**

TRA

**STUDIO 4 S.R.L.**

CONTRO



**RELAZIONE TECNICA**

C.T.U.

geom. Cr. Massimo Collodoro

TRIBUNALE DI Gela SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL C.T.U.

Esecuzione Immobiliare: N° R.G. 50/2021, promossa da Studio 4 s.r.l. rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Giannone, contro [REDACTED] non costituita.

**Premesso:**

Che all'udienza del 20/03/2024 il sottoscritto Geom. Cr Massimo Collodoro, iscritto al n° 1251 dell' Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Caltanissetta, constudio in Gela nella via Licata n 46, venivano nominato C.T.U. alla Esecuzione Immobiliare sopra indicata;

- che dopo il giuramento di rito venivano sottoposti al C.T.U. I seguenti quesiti:

- a) *PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*
- i. *prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati e in particolare:*
  - ii. *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*
  - iii. *qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;*
  - iv. *nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;*
- b) *a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*
- c) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- d) *provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*

- e) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- f) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- g) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- h) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- i) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*
- j) *L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- k) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie:*
- l) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usucivici etc.);*
- m) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;*

- n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- o) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- r) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- s) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- t) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati,*
- u) *provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- v) *Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*
- w) *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarme copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*
- x) *Inoltre l'esperto verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

- y) *Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo.*
- z) *Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.*

### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

Come trascritto nel verbale del 27 febbraio 2025, si procedette ad eseguire un sopralluogo presso gli immobili per cui è causa, nonostante non era pervenuta avviso di ricevimento del sopralluogo fissato nella predetta data tramite raccomandata A.R. del 06/02/2025 da parte dell'esecutata; mentre tramite p.e.c. all'avv. Giannone e al Curatore dott. Vincenzo Di Blasi.

Sui luoghi si prendeva atto del decesso della sig Reale Giuseppa avvenuto in data 24/07/2022 (Cfr Verbale 1).

In tale circostanza, si procedeva a chiedere ed acquisire notizie circa lo stato degli immobili dell'esecutata, attraverso il quale fu indicato da un vicino di casa l'attività del genero della signora [REDACTED] (de cuius).

Giunti presso l'attività del genero della de cuius, sig [REDACTED], si procedeva insieme al Curatore ad informare lo stesso della presente procedura e si chiedeva di accedere presso gli immobili per cui è causa al fine di rispondere ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Dopo una serie di inviti e rinvii per un appuntamento e procedere alle operazioni peritali, il giorno 23 aprile c.a. (Cfr Verbale 2) è stato possibile visionare e accedere all'interno degli immobili oggetto di causa grazie alla disponibilità del [REDACTED] (coniuge della sig [REDACTED] figlia della de cuius) che permetteva l'accesso e la visione dei luoghi oggetto di perizia.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente, alla presenza costante del Curatore, poteva effettuare i dovuti accertamenti ed i rilievi necessari per la redazione della stima del bene e dell'attestato di prestazione energetica.

Ordinato i propri accertamenti e rilievi si procedeva a predisporre la seguente relazione, che per comodità di consultazione sarà suddivisa in diversi paragrafi contenenti la risposta puntuale ad ogni quesito.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, relaziona quanto segue.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **Quesito a)**

*PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento, effettuato l'accesso all'immobile pignorato, ivi effettuati rilievi metrici e fotografici ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:*

- i. *prima di ogni altra attività: a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma c.p.c (anche in relazione alla intestazione del bene ai vari proprietari succedutisi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:*
- ii. *qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;*

- iii. qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;
- iv. nel caso di fabbricato non ancora censito presso l'Agenzia del Territorio o nel caso di immobile (fabbricato o terreno) censito, ma con dati variati, con impossibilità di autonoma identificazione catastale ai fini del trasferimento, a comunicare i tempi e costi della pratica di accatastamento, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati (prendendo come parametro la Determinazione del 29.9.2009 dell'Agenzia delle Entrate/Territorio); in tali casi, l'esperto non procederà negli adempimenti di seguito indicati, in attesa che l'Ufficio acquisisca sulla questione le osservazioni dei creditori, che debbono anticipare le spese di cui trattasi;

Da attenta visione degli atti di causa, il Creditore ha optato per la certificazione notarile **rilasciata dal Notaio dott. Filippo Morello di Rosolini, in data 22/12/2021**, dove si rilevano le seguenti **iscrizioni ipotecarie**:

- a Favore:

1. Rogito del [redacted] notaio Gian Vincenzo Pisa trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data [redacted] ai nn [redacted] da potere di [redacted]
  - A) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via Tommaso Cannizzaro al primo piano identificato al foglio di mappa 33 part 604 sub 2 cat. A4 vani 1,5;
2. Rogito del [redacted] notaio [redacted] trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data [redacted] da potere di [redacted]
  - B) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via Serbatoio 12/14 piano terra identificato al foglio di mappa 17 part 288 sub 3 graffato mappale 863 sub 1cat. A3 vani 4,5;
  - C) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via Serbatoio 12/14 piano terra identificato al foglio di mappa 17 part 863 sub 2 cat. C6 mq 45;
3. Rogito del 25/10/1977 notaio [redacted] trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data [redacted] da potere di Indovina Rocco;
  - D) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via dei Mille 74 piano terra, primo e secondo piano identificato al foglio di mappa 32 part 54cat. A4 vani 5,5;
4. Rogito titolo ante 1974, periodo premeccanizzato per i quali non è possibile reperire atti meccanizzati;
  - E) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi c.daCastelfreddo identificato al foglio di mappa 6 part 83seminativo di 1 are 42.20;

#### **Elenco delle trascrizioni di pignoramenti Gravanti sugli immobili pignorati**

- **ipoteca legale** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 17/12/2023 n 16531/1878 importo € 191.739,88 (sorte capitale € 95.869,94) a favore Montepaschi Serit spa contro Reale Giuseppa – **Gravante su tutti i cespiti**;
- **ipoteca giudiziale** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 02/08/2005 n 12615/3275 importo € 11.000,00 (sorte capitale € 9.448,80) a favore della Banca Antoniana Popolare spa – **Gravante su tutti i cespiti**;
- **ipoteca legale** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 24/06/2006 n 11437/3884 importo € 25.277,88 (sorte capitale € 12.638,94) a favore Montepaschi Serit spa contro Reale Giuseppa – **Gravante su tutti i cespiti**;

- **verbale di pignoramento** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 06/10/2009 n14818/10368 a favore di Sigg spa con sede in Roma contro ██████████ – **Gravante su tutti i cespiti**;
- **ipoteca legale** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 4/03/2011 n 2832/341 importo € 280.831,46 (sorte capitale € 140.415,73) a favore Serit Sicilia spa contro ██████████ – **Gravante su tutti i cespiti**;
- **verbale di pignoramento** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 22/12/2021 n13147/11377 a favore di Studio 4 srl con sede in Vittoria contro ██████████ – **Gravante su tutti i cespiti**;

**Tutti i beni allo stato attuale risultano intestati alla Esecutata in regime di separazione dei beni e risultano correttamente indicati agli atti catastali.**

#### **Quesiti (b-c-d-e-f-g)**

- *a verificare l'esatta proprietà del bene pignorato e, nell'ipotesi di pignoramento di quota, a verificare i nominativi di tutti i comproprietari.*
- *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- *provveda a descrivere succintamente i beni pignorati;*

I beni pignorati risultano tutti intestati alla esecutata per l'intera quota e non vi sono altri comproprietari.

I beni pignorati risultano correttamente indicati e risultano i seguenti:

- A.** Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via Tommaso Cannizzaro al primo piano identificato al **foglio di mappa 33 part 604 sub 2 cat. A4 vani 1,5**;

Detto immobile confina a nord con corso Mercato, a est con particella n 602 a sud con corte e a ovest con part 3647.

L'immobile in questione fa parte di un piccolo complesso immobiliare composto da diverse unità immobiliari a piano terra ricadenti all'interno della particella 604 e non risulta accessibile autonomamente, stante la folta presenza di vegetazione spontanea e la presenza di un muro di recinzione alto circa mt 2,00 in conci di tufo posto sul confine sud prospiciente la via Arcoleo (Cfr Fig 1).



Fig 1 - Part 604 stralcio mappa

B. Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via Serbatoio 12/14 piano terra identificato al foglio di mappa 17 part 288 sub 3 graffato mappale 863 sub 1 cat. A3 vani 4,5;

Essa confina a sud con la via Serbatoio, a nord con via G.Falcone in parte e con part 1088, ad est con particella 863 e a ovest con particelle nn 289 e 290.

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale composto da tre elevazioni fuori terra, ben rifinito all'interno avente accesso dalla via Serbatoio, costituito da ampie stanze e servizi che lo rendono di fatto abitabile. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato.



Fig 2 - Part 288 stralcio mappa

C. Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via Serbatoio 12/14 piano terra identificato al foglio di mappa 17 part 863 sub 2 cat. C6 mq 45;

Essa confina a sud con la via Serbatoio, a nord con part. 369 e in parte con part 1088, ad est con particella 265 e a ovest con particella n 288 della stessa ditta.

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale composto da tre elevazioni fuori terra, ben rifinito all'interno avente accesso dalla via Serbatoio 14, costituito da un ampio vano destinato a garage con annesso locale servizio che lo rende di fatto abitabile. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato.



Fig 3 - Part 863 stralcio mappa

- D. Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via dei Mille 74 piano terra, primo e secondo piano identificato al foglio di mappa 32 part 54 cat. A4 vani 5,5;

Essa confina a sud con la via dei Mille, a nord con la via Calatafimi, ad est con particella 1915 e a ovest con particella n 986 e in parte con part 1894.

L'immobile è composto da un fabbricato adibito a civile abitazione costituito da tre piani fuori terra, ben rifinito all'interno avente accesso dalla via dei Mille, costituito da modesti vani per ogni piano ad esclusione del secondo piano, in cui fa parte per una porzione del piano una piccola terrazza a livello scoperta e due piccoli vani tutti destinati a civile abitazione che lo rende di fatto abitabile. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta disabitato e in discreto stato, nonostante non sia abitato da diversi anni.



Fig 4 - Part 54 stralcio mappa

- E. Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi c.da Castelfreddo identificato al foglio di mappa 6 part 83 seminativo di 1 are 42.20;

Esso confina a sud con part 74 da cui si accede, a nord con la part 171, ad est con particella 73 e a ovest con particella n 31 e in parte con part 75.

L'immobile è composto da un terreno di forma rettangolare allo stato incolto. Esso è facilmente raggiungibile dalla strada Provinciale n 12, percorribile per circa 3 km dalla rotatoria posta lungo S.S.117 bis e successivamente, attraverso una stradina interpodereale a nord, che percorrendola per circa 1,3 km immette in una stradina in battuto dove a 300 m è ubicato l'immobile.



Fig 5 - Part 83 stralcio mappa

**Tutti i beni allo stato attuale risultano intestati alla Esecutata in regime di separazione dei beni.**

**Essi sono censiti catastalmente.**

**Quesito h)**

*accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

**Elenco delle trascrizioni di pignoramenti Gravanti sugli immobili pignorati**

- **ipoteca legale** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 17/12/2023 n 16531/1878 importo € 191.739,88 (sorte capitale € 95.869,94) a favore Montepaschi Serit spa contro ██████████ – **Gravante su tutti i cespiti;**
- **ipoteca giudiziale** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 02/08/2005 n 12615/3275 importo € 11.000,00 (sorte capitale € 9.448,80) a favore della Banca Antoniana Popolare spa – **Gravante su tutti i cespiti;**
- **ipoteca legale** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 24/06/2006 n 11437/3884 importo € 25.277,88 (sorte capitale € 12.638,94) a favore Montepaschi Serit spa contro ██████████ – **Gravante su tutti i cespiti;**
- **verbale di pignoramento** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 06/10/2009 n14818/10368 a favore di Sigc spa con sede in Roma contro ██████████ – **Gravante su tutti i cespiti;**
- **ipoteca legale** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 4/03/2011 n 2832/341 importo € 280.831,46 (sorte capitale € 140.415,73) a favore Serit Sicilia spa contro ██████████ – **Gravante su tutti i cespiti;**
- **verbale di pignoramento** Agenzia del Territorio di Caltanissetta del 22/12/2021 n13147/11377 a favore di Studio 4 srl con sede in Vittoria contro ██████████ – **Gravante su tutti i cespiti;**

**Quesito i)**

*ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).*

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza dei seguenti titoli regolarmente trascritti quali beni personali e quote intere in regime di separazione dei beni.

1. Rogito del 16/11/1981 notaio Gian Vincenzo Pisa trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 5/12/1981 ai nn 13639/11645, da potere di Cannizzo Onofrio;

A) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via Tommaso Cannizzaro al primo piano identificato al foglio di mappa 33 part 604 sub 2 cat. A4 vani 1,5;

2. Rogito del 2/05/1988 notaio Filippo Ferrara trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 11/05/1988 ai nn 5593/4728, da potere di La Porta Giuseppe;

B) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via Serbatoio 12/14 piano terra identificato al foglio di mappa 17 part 288 sub 3 graffato mappale 863 sub 1cat. A3 vani 4,5;

- C) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via Serbatoio 12/14 piano terra identificato al foglio di mappa 17 part 863 sub 2 cat. C6 mq 45;
3. Rogito del 25/10/1977 notaio Rosario Morello trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 11/11/1977 ai nn 12370/10891, da potere di Indovina Rocco;
- D) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi via dei Mille 74 piano terra, primo e secondo piano identificato al foglio di mappa 32 part 54cat. A4 vani 5,5;
4. Rogito titolo ante 1974, periodo premeccanizzato per i quali non è possibile reperire atti meccanizzati;
- E) Piena proprietà in separazione dei beni, Immobile in Niscemi c.daCastelfreddo identificato al foglio di mappa 6 part 83seminativo di 1 are 42.20;

**Quesito j)**

*L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Data la natura della presente procedura e la conformazione degli immobili, tutti appartenenti allo stato attuale alla esecutata [REDACTED] in regime di separazione dei beni non ancora passati in successione, non si rende necessario alcun progetto di divisione in quote essendo comodamente trasferiti in singoli lotti.

**Quesito k)**

*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie:*

Come richiesto nel mandato, per i fabbricati oggetto della presente procedura, sono stati richiesti al Comune di Niscemi le relative certificazioni, sia sui fabbricati sia sul terreno in c.da Castelfreddo.

Dalle ricerche eseguite presso il comune e dai Certificati di destinazione urbanistica rilasciato è emerso:

- per i fabbricati non è stata reperita alcuna regolarità urbanistica (Concessioni edilizia, Condono in corso ecc) né a nome dell'esecutata proprietaria né a nome del coniuge;

- mentre per il terreno sito in c.da Castelfreddo è stato rilasciato regolare certificato di destinazione urbanistica attestante la Z.T.O. E1 (agricolo) e ricadente in area denominata Sito Natura 2000.

**In merito alla regolarità urbanistica degli immobili, si evidenzia che, data la natura e le condizioni attuali delle strutture e delle rifiniture, sembra decisamente palese affermare che le costruzioni risalgano ad epoche inizi anni 80 ad esclusione del fabbricato di via dei Mille che sembra risalire ai primi anni 70.**

**Quesito l)**

*accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio; evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

Gli immobili pignorati alla data del sopralluogo sono liberi e non occupati. Ad eccezione dell'immobile dove risiedeva l'esecutata sito in Niscemi via Serbatoio 12/14 piano terra identificato al foglio di mappa 17 part 288 sub 3 graffato mappale 863 sub 1 cat. A3 composto da vani 4,5, **dove all'interno sono presenti mobili e arredi vari**, i beni pignorati sono liberi e in discreto stato di conservazione.

La tipologia dei beni considerate le consistenze di ognuno possono così suddividersi:

#### **Lotto nr 1**

Appartamento di mq 100,00 circa destinato a civile abitazione a piano terra situato all'interno di uno stabile condominiale unifamiliare composto da ampi vani e accessori avente ingresso dalla via Serbatoio n 12, con possibilità anche di ingresso autonomo, sito in Niscemi identificato al foglio di mappa 17 part 288 sub 3 graffato mappale 863 sub 1cat. A3 vani 4,5;

#### **Lotto nr 2**

Garage indipendente di mq 45 circa a piano terra composto da unico vano con annesso vano accessore e ingresso da via Serbatoio n 14 ben rifinito sito in Niscemi e identificato al foglio di mappa 17 part 863 sub 2 cat. C6;

#### **Lotto nr 3**

Piccolo vano con accessorio di circa mq 37,00, posto a primo piano, non servito da ingresso indipendente, destinato a civile abitazione in Niscemi ex via Tommaso Cannizzaro al foglio di mappa 33 part 604 sub 2 cat. A4 vani 1,5;

#### **Lotto nr 4**

Casa indipendente composta da piano terra, primo e secondo piano con terrazza a livello, di mq 52,00 per piano destinata a civile abitazione composta da ampi vani per piano con annessi servizi in Niscemi via dei Mille 74 identificato al foglio di mappa 32 part 54 cat. A4 vani 5,5;

#### **Lotto nr 5**

Terreno agricolo, facilmente raggiungibile dalla strada SP 12, pianeggiante sito in Niscemi c.da Castelfreddo identificato al foglio di mappa 6 part 83 seminativo di 1 are 42.20.

### **Quesito m)**

*determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali insolute;*

La seguente stima degli immobili è stata effettuata seguendo gli International Valuation Standard gli I.V.S., gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile: il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (market comparison approach); l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach); il cost approach o metodo di costo (di ricostruzione deprezzato). Nel caso in esame si ritiene appropriato utilizzare il metodo comparativo diretto con il prezzo di immobili simili, noto con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato).

Tale metodo consiste nel determinare il prezzo di mercato attraverso il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (definito subject) ed un appropriato insieme di immobili simili (definiti comparabili), dei quali si conosce il prezzo di vendita.

Non essendo il mercato italiano "trasparente", risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso comparabile. Per questo motivo tale prezzo viene sostituito con il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita. Ovviamente questi non coincideranno con i prezzi della futura transazione di vendita, per cui occorrerà omogeneizzarli.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, per i fabbricati, si utilizzerà la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri stabiliti nel manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare. In base a queste regole, la superficie commerciale è pari alla somma della quota di quelle occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) e della superficie omogeneizzata dei balconi.

I muri interni ed esterni da computare per intero, sono da considerare fino ad uno spessore di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura del 50%, ovvero fino ad uno spessore di 25 cm. La misura dei balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali o accessori, va computata al 30% fino al 25 mq e al 10 % eccedente.

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato (responsabili di agenzie immobiliari di Niscemi) sia dalle riviste immobiliari (attraverso siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale si è potuto riscontrare un valore per un prezzo medio differente per zona omogenea.

Tenuto conto di quanto sopra, il più probabile prezzo di mercato assunto per gli immobili oggetto di causa sono: min €/mq 250,00 a max €/mq 400,00, dipendente dalla zona, dalla regolarità urbanistica ecc,

**Lotto nr 1**

Appartamento sito in Niscemi identificato al foglio di mappa 17 part 288 sub 3 graffato mappale 863 sub 1 cat. A3 vani 4,5;

$$\text{Lotto 1} = \text{€/mq } 400,00 * \text{mq } 100,00 = \text{€ } 40.000,00$$

**Regolarità Urbanistica: l'immobile non risulta allo stato regolarizzato urbanisticamente, rientra all'interno della Z.T.O. del PRG del Comune di Niscemi in Zona B.1 – Regolarizzabile con procedimento di Sanatoria edilizia ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001;**

**Lotto nr 2**

Garage indipendente di mq 45 sito in Niscemi e identificato al foglio di mappa 17 part 863 sub 2 cat. C6;

$$\text{Lotto 2} = \text{€/mq } 280,00 * \text{mq } 45,00 = \text{€ } 12.600,00$$

**Regolarità Urbanistica: l'immobile non risulta allo stato regolarizzato urbanisticamente; rientra all'interno della Z.T.O. del PRG del Comune di Niscemi in Zona B.1 – Regolarizzabile con procedimento di Sanatoria edilizia ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001;**

**Lotto nr 3**

Piccolo vano con accessorio di circa mq 37,00, in Niscemi ex via Tommaso Cannizzaro al foglio di mappa 33 part 604 sub 2 cat. A4 vani 1,5;

$$\text{Lotto 3} = \text{€/mq } 250,00 * \text{mq } 37,00 = \text{€ } 9.250,00$$

**Regolarità Urbanistica: l'immobile non risulta allo stato regolarizzato urbanisticamente; rientra all'interno della Z.T.O. del PRG del Comune di Niscemi in Zona B.1 – Regolarizzabile con procedimento di Sanatoria edilizia ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001;**

**Lotto nr 4**

Casa indipendente composta da piano terra, primo e secondo piano con terrazza a livello in Niscemi via dei Mille 74 identificato al foglio di mappa 32 part 54 cat. A4 vani 5,5;

$$\text{Lotto 4} = \text{€/mq } 290,00 * \text{mq } 130,00 = \text{€ } 37.700,00$$

**Regolarità Urbanistica: l'immobile non risulta allo stato regolarizzato urbanisticamente; rientra all'interno della Z.T.O. del PRG del Comune di Niscemi in Zona B.1 – Regolarizzabile con procedimento di Sanatoria edilizia ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001 – la planimetria catastale non risulta presente in banca dati;**



**Lotto nr 5**

Terreno agricolo, facilmente raggiungibile dalla strada SP 12, pianeggiante sito i in Niscemi c.da Castelfreddo identificato al foglio di mappa 6 part 83seminativo di 1 are 42.20.

$$\text{Lotto 5} = \text{Valore agricolo medio } \text{€}/\text{Ha } 5.290,00 = \text{€}/\text{mq } 1.89 * \text{mq } 4.220 = \text{€ } 7.975,00$$



**Quesito n-s)**

*indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisito nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di uniche e indipendenti unità abitative, si ritiene la suddivisione **in più lotti per una comoda vendita**.

<b>Lotto n.</b>	<b>Catasto</b>	<b>Immobile</b>	<b>Valore Stimato</b>	<b>Valore Lotto</b>	<b>Quota Pignorata</b>
1	Fabbricato	Niscemi Foglio 17, part 288 sub 3 e part 863 sub 1	€ 40.000,00	€ 40.000,00	100%
2	Fabbricato	Niscemi Foglio 17, part 863 sub 2	€ 12.600,00	€ 12.600,00	100%
3	Fabbricato	Niscemi Foglio 33, part 604 sub 2	€ 9.250,00	€ 9.250,00	100%
4	Fabbricato	Niscemi Foglio 32, part 54	€ 37.700,00	€ 37.700,00	100%
5	Fabbricato	Niscem Foglio 6, part 83	€ 7.975,00	€ 7.975,00	100%
<b>Valore complessivo dei beni pignorati</b>				<b>€ 107.525,00</b>	

**Quesito o)**

*alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Vedasi allegato

**Quesito p)**

*accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

I beni sono interamente di pertinenza del debitore esecutato, pertanto non occorre la suddivisione in quote.

**Quesito q)**

*accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

I beni non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

**Quesito r)**

*verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ha colpito le intere quote in capo al debitore e che vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e le relative note.

**Quesito s)**

*indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Come riportato nei punti n) e i), i beni sono stati suddivisi in singoli lotti senza necessità di eseguire frazionamento, essendo quote intere appartenenti all'esecutato e singole unità immobiliari indipendenti.

**Quesito t)**

*alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati,*

Vedasi allegati.

**Quesito u)**

*provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Dai dati raccolti presso il comune di Niscemi e dallo stralcio di PRG gli immobili non risultano oggetto di esproprio per pubblica utilità.

**Quesito y)**

*accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento e nel caso in cui manchi provveda a predisporlo;*

Gli immobili sono stati oggetto di certificazione, e pertanto è stato necessario elaborare i relativi Attestati di prestazione energetica con validità 10 anni, tenendo conto che gli immobili risultano privi di impianti funzionanti e allacciati.

### Quesito z)

*Ed infine accerti il CTU se l'immobile oggetto di pignoramento è riconducibile alla fattispecie di edilizia convenzionata ed agevolata, in tal caso quantifichi i costi di affrancazione del vincolo sottraendolo alla stima di modo che l'eventuale futura parte aggiudicataria sia messa nelle condizioni di conoscere la effettiva consistenza del diritto.*

I beni non sono riconducibili a edilizia convenzionata o agevolata, trattandosi di immobili realizzati senza regolare concessione edilizia realizzati da privati.

### Conclusioni

Il sottoscritto CTU ritenendo con la presente relazione, che si compone di n° 18 pagine dattiloscritte oltre gli allegati, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento, riepiloga quanto segue:

La caratterizzazione dei cespiti oggetto della presente Relazione Tecnica viene resa nel seguente prospetto:

Lotto n.	Catasto	Immobile	Valore Stimato	Valore Lotto	Quota Pignorata
1	Fabbricato	Niscemi Foglio 17, part 248 sub 3 e part 863 sub 1	€ 40.000,00	€ 40.000,00	100%
2	Fabbricato	Niscemi Foglio 17, part 863 sub 2	€ 12.600,00	€ 12.600,00	100%
3	Fabbricato	Niscemi Foglio 33, part 604 sub 2	€ 9.250,00	€ 9.250,00	100%
4	Fabbricato	Niscemi Foglio 32, part 54	€ 37.700,00	€ 37.700,00	100%
5	Fabbricato	Niscem Foglio 6, part 83	€ 7.975,00	€ 7.975,00	100%
<b>Valore complessivo dei beni pignorati</b>				<b>€ 107.525,00</b>	

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di appartamento sito in Niscemi (CL) identificato in catasto 17 part 88 sub 1 cat A3 vani 4,5, alla via Serbatoio n 12 piano terra, da sanare ove previsto.

Riguardo il fabbricato in oggetto non vi è conformità urbanistico-edilizia e catastale.

VALORE DEL COMPENDIO 40.000,00 €

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di Garage sito in Niscemi (CL) identificato in catasto 17 part 863 sub 2 cat C6 mq 45 alla via Serbatoio n 14 piano terra, da sanare ove previsto.

Riguardo il fabbricato in oggetto non vi è conformità urbanistico-edilizia e catastale.

VALORE DEL COMPENDIO 12.600,00 €

LOTTO 3: – piena ed intera proprietà piccolo vano con accessorio di circa mq 37,00, posto a primo piano, non servito da ingresso indipendente, destinato a civile abitazione in Niscemi ex via Tommaso Cannizzaro snc identificato in catasto al foglio di mappa 33 part 604 sub 2 cat. A4 vani 1,5, da sanare ove previsto.

Riguardo il fabbricato in oggetto non vi è conformità urbanistico-edilizia e catastale.

VALORE DEL COMPENDIO 9.250,00 €

LOTTO 4: – piena ed intera proprietà di casa indipendente in Niscemi via dei Mille 74, composta da piano terra, primo e secondo piano con terrazza a livello, di mq 52,00 per piano destinata a civile abitazione composta da ampi vani per piano con annessi servizi, identificata in catasto al foglio di mappa 32 part 54 cat. A4 vani 5,5, da sanare ove previsto.

VALORE DEL COMPENDIO 37.700,00 €

LOTTO 5: – piena ed intera proprietà di Terreno agricolo, facilmente raggiungibile dalla strada SP 12, pianeggiante sito in Niscemi c.da Castelfreddo identificato al foglio di mappa 6 part 83seminativo di 1 are 42.20.

VALORE DEL COMPENDIO 7.975,00 €

\*\*\*\*\*

Contestualmente al deposito della presente relazione, e da n. 5 allegati, corredata di planimetrie e fotografie relative ai lotti 1, 2 e 3, nonché della Perizia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), il C.T.U. invia, a mezzo pec, copia della perizia al creditore procedente e al debitore (cfr. Allegato 6 - Corrispondenza inoltra Perizia alle parti).

**Allegati:**

- All. 1- Verbale operazioni peritali
- All. 2- Rilievo Fotografico e planimetria
- All. 3- Certificati catastali, estratto di mappa, di morte, planimetrie ecc.
- All. 4- Relazione Tecnica Formato Privacy
- All. 5- Attestati di prestazione energetica

Gela li ottobre 2025

IL C.T.U.Geom. Cr Massimo Collodoro

